как заселить Россию?..

императивы государственной стратегии территориального развития Российской Федерации

Изменения географической системы национальной экономики, начало которым положили рыночные преобразования, обусловили острую потребность в разработке государственной стратегии территориального развития, отвечающей современным реалиям, в частности, условиям реформирования социальной сферы. Функциональной зоной ответственности этой стратегии является регламентация расселения на территории страны.

Солонцов С.Ю.
канд. экон. наук,
старший научный сотрудник Гуманитарно-экономического научно-исследовательского института Санкт-Петербургского государственного университета сервиса и экономики

В последнем контексте уместно напомнить, что в российских городах проживает более 70% населения всей страны. Между тем, по уровню обеспеченности жильем Россия значительно уступает большинству развитых стран. Например, в Норвегии в среднем на одного жителя приходится 74 кв. м общей площади, а в России – около 21. Наиболее актуальна эта пробле-ма для молодых российских семей, 90% которых получают доход, не позволяющий им приобрести жилье.

С другой стороны, закрытие убыточных предприятий, расположенных не только на территориях, приравненных к Крайнему Северу, также создает объективные предпосылки для роста социальной напряженности. Проблема в том, что вероятность перетока населения в другие местности без дополнительной поддержки на приобретение жилой недвижимости крайне мала. Государство не остается в стороне от этого вопроса, однако выделяемых средств на эти цели недостаточно.

изменения географической системы национальной экономики обусловили острую потребность в разработке государственной стратегии территориального развития, отвечающей современным реалиям

Среди препятствий на пути развития жилой недвижимости, а значит и рационального расселения, несомненно, особое место занимает отсутствие свободного доступа значительной части населения к источникам финансирования инвестиций в жилье вследствие низких доходов и т.п. Однако не менее существенную роль в вопросах сдерживания становления отечественного рынка недвижимости в целом играют состояние строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) России. Необходимо отметить, что влияние ЖКХ на развитие недвижимости, в частности, проявляется в том, что расширение границ городской территории во многом ограничивается зоной предоставления коммунальных услуг.

к заселить
ссию?..

Государство предпринимает ряд мер по решению проблем, которые препятствуют развитию отечественного рынка недвижимости. Основные направления и программы его действий в этом контексте определяет концепция «Стратегия развития строительного комплекса РФ на перспективу до 2010 года», которая предполагает решение следующих задач:

в градостроительстве – приведение российских городов в упорядоченное состояние, сохранение их исторического самобытного облика, построение перспектив развития для каждого города;

в архитектуре – обеспечение единства архитектурно-пространственной среды, сохранение культурного и архитектурного наследия, разработка архитектурно-строительных систем нового поколения;

в жилищном строительстве – ликвидация тенденции к старению и сокращению жилищного фонда и инженерных систем, переход к интенсивному их восстановлению и воспроизводству;

в сфере ЖКХ – провести комплекс мер по повышению надежности инженерных коммуникаций;

в производственном строительстве – создание новых и реконструкция действующих и ранее законсервированных объектов, входящих в состав предприятий и промышленных узлов, с использованием гибких и универсальных объемно-планировочных и конструктивных решений, обеспечивающих быструю приспосабливаемость зданий и сооружений к изменению технологических процессов;

в производстве строительных материалов – обеспечение отечественного строительного рынка высококачественными материалами, изделиями и конструкциями.

Механизм реализации этой концепции во многом обусловливается императивами национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который, в свою очередь, определяет цели и задачи ФЦП «Жилище» до 2010 г.

Мероприятия ФЦП «Жилище» направлены:

– на создание условий для снижения административных барьеров в жилищном строительстве, реализацию мер градостроительного и антимонопольного регулирования, создание условий для развития конкуренции и расширения доступа застройщиков к кредитным ресурсам;

– на обеспечение контроля за деятельностью застройщиков по привлечению средств участников долевого строительства, в том числе многоквартирных домов;

– на внедрение механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;

– на содействие внедрению механизмов проведения комплексной застройки территорий, реконструкции существующих кварталов застройки;

– на создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов строительства и развития финансово-кредитных институтов;

– на создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры

расхождение по уровню обеспеченности жильем между Россией и европейскими странами будет устранено примерно через 15 лет

в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;
– на обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями.

Действующие стандарты обеспечения жилыми помещениями предполагают:
– 33 кв. м общей площади жилого помещения – для одиноких граждан;
– 42 кв. м – на семью из 2 человек;
– по 18 кв. м – на каждого члена семьи при семье из 3 человек и более.

Перечень приведенных выше направлений включает содействие организации комплексной застройки территорий. Это положение свидетельствует о том, что развитию многофункциональной недвижимости в России государством сегодня придается особое значение.

К концу 2010 года уровень обеспеченности населения жильем в среднем по Российской Федерации, в соответствии с ФЦП «Жилище», должен составить 21,7 кв. м на человека. Эта прогнозная оценка означает, что расхождение по уровню обеспеченности жильем между Россией и европейскими странами будет устранено примерно через 15 лет.

ФЦП «Жилище», кроме того, устанавливает следующий коэффициент доступности жилья (т.е. отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек в субъекте РФ): в 2007 г. – 3,2; в 2010 г. – 3. Однако такая целевая установка не соответствует российским экономическим реалиям.

ФЦП «Жилище» включает ряд подпрограмм. В частности, «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» предусматривает повышение качества предоставления коммунальных услуг для населения. Она направлена на:
– обеспечение надежного и устойчивого обслуживания потребителей коммунальных услуг;

государством широко практикуется выбор места для размещения административных органов, который влечет за собой рост концентрации вокруг них предприятий и объектов жилой недвижимости

– снижение сверхнормативного износа объектов коммунальной инфраструктуры;

– модернизацию объектов путем внедрения ресурсо-энергосберегающих технологий;

– разработку и внедрение мер по стимулированию эффективного и рационального хозяйствования организаций коммунального комплекса;

– привлечение средств внебюджетных источников.

Государство имеет достаточно широкий круг возможностей, чтобы повлиять на размещение жилой и коммерческой недвижимости, в частности, путем предоставления производственным предприятиям коммунальных услуг и услуг, потребляемых рабочей силой города (образовательные, транспортные, в сфере досуга и т.п.). Многие города стараются привлечь к себе экспортно-ориентированные предприятия, предлагая специальные субсидии: налоговые льготы, государственные ссуды и гарантии по ссудам, инженерная подготовка участков и т.п. Достаточно широко практикуется государством выбор места для размещения административных органов, который влечет за собой рост концентрации вокруг них предприятий и объектов жилой недвижимости. В качестве примера здесь уместно сослаться на идею переноса части ведомств из Москвы в Санкт-Петербург.

Однако основополагающим информационно-аналитическим документом, обосновывающим стратегию территориального развития России с учетом глобальных мировых процессов, ее места в межконтинентальном коммуникационном пространстве и роли регионов в социально-экономическом развитии страны является Генеральная схема расселения на территории РФ. Она определяет стратегию пространственной организации территории страны, сферу взаимных интересов государства и его субъектов в области градостроительства.

Литература

1. Беляев А.Н., Кузнецов Е.С., Смирнова М.В., Цыганков Д.Б. Измерение эффективности и оценивание в государственном управлении: международный опыт. – М. : ГУВШЭ, 2005.
2. Конституционное право субъектов Российской Федерации / отв. ред. В.А. Кряжков. – М. : Городец, 2002.
3. Лексин В.Н., Лексин И.В., Чучелин Н.Н. Качество государственного и муниципального управления и административная реформа. – М. : Европроект, 2006.
4. Маковецкая С.Г. Обзор практики разработки стандартов государственных и муниципальных услуг. – М., 2006.
5. Повышение эффективности деятельности органов государственной власти: подходы к проведению административной реформы в Российской Федерации. – М. : Алекс, 2005.
6. Стратегия реформ государственного управления в России и ее реализация на региональном уровне. – М. : Алекс, 2005.